

**南方建材股份有限公司拟处置的房地产  
评估报告**

开元(湘)评报字[2010]第068号



**开元资产评估有限公司**

AREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一〇年十一月二十六日

# 南方建材股份有限公司拟处置的房地产评估报告

## 目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
声 明 -----	1
摘 要 -----	2
评 估 报 告 书 -----	4
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的评估报告使用者 -----	4
二、评估目的 -----	5
三、评估对象和评估范围 -----	5
四、价值类型及其定义 -----	7
五、评估基准日 -----	7
六、评估依据 -----	7
七、评估方法 -----	8
八、评估假设 -----	11
九、评估程序实施过程和情况 -----	13
十、评估结论 -----	16
十一、特别事项说明 -----	17
十二、评估报告使用限制说明 -----	17
十三、评估报告日 -----	18
评 估 报 告 附 件 -----	20



## 声 明

- 1、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方无任何个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则上形成的，仅在本评估报告中已载明的评估假设和限制条件下成立。
- 4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 5、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- 6、注册资产评估师及其助理人员对评估对象进行了必要的现场勘查。
- 7、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论，是委托方和相关当事方的责任。
- 9、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但并不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 10、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

# 南方建材股份有限公司拟处置的房地产评估报告

## 摘 要

开元(湘)评报字[2010]第 068 号

开元资产评估有限公司接受南方建材股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,遵循独立、客观、公正、科学的执业原则和评估准则,按照公认而适宜的资产评估方法,对南方建材股份有限公司拟处置房地产以 2010 年 10 月 31 日为评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估情况摘要报告如下:

### 一、 委托方、产权持有单位和委托方以外的评估报告使用者

#### 1、委托方

本次评估的委托方是南方建材股份有限公司(以下简称“南方建材”)。

#### 2、产权持有单位

产权持有单位:至评估基准日,南方建材股份有限公司申报评估的位于长沙市芙蓉区远大一路 700 号(原远大路 422 号)房屋没有办理房屋所有权证,申报评估的土地使用权人为位于长沙市芙蓉区远大一路 700 号(原远大路 422 号)土地使用权,土地类型为出让其他商业用地,土地使用权人为:南方建材股份有限公司。

#### 3、委托方以外的评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外,其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位(或个人),具体为:产权持有单位的股东、被投资单位(或个人)和国家法律法规规定的评估报告使用者(工商行政管理部门、证券监督管理部门等)。

### 二、 评估目的

本次评估的目的是为委托方提供其拟处置房地产于评估基准日的市场价值参考依据。

### 三、 评估对象和范围

本次评估的对象为南方建材拟处置房地产的市场价值,评估范围为南方建材股份有限公司委托评估的位于长沙市芙蓉区远大一路 700 号(原远大路 422 号)房地产。

### 四、 价值类型及其定义

1、价值类型及其选取:资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充

分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、 评估基准日

本报告评估基准日是 2010 年 10 月 31 日，该基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

## 六、 评估方法

本次评估采用房地分估，对委估房屋选择成本法进行评估，对委估土地使用权采用基准地价系数修正法进行估算。

## 七、 评估结论

截至评估基准日 2010 年 10 月 31 日，南方建材股份有限公司委估资产评估价值 6662.01 万元（大写为人民币陆仟陆佰陆拾贰万零壹佰元整）

金额单位：元

序号	科目名称	评估净值
1	固定资产-房屋建筑物	22,280,100.00
2	固定资产-构筑物	141,300.00
3	无形资产—土地使用权	44,198,700.00
	合 计	66,620,100.00

## 八、 特别事项说明

至评估基准日，南方建材股份有限公司申报评估的位于长沙市芙蓉区远大一路 700 号(原远大路 422 号)房屋没有办理房屋所有权证。

本次评估假定委估房屋符合城市规划用途，且能顺利取得政府相关部门批准，办理房屋所有权证，评估结论为仅考虑未办理房屋所有权证情况下扣除相关报建费用的价值，没有考虑委估房屋可能欠付的其他债务。

## 九、 评估报告日。

本评估报告的报告日为 2010 年 11 月 26 日

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 南方建材股份有限公司拟处置房地产 评估报告书

开元(湘)评报字[2010]第 068 号

开元资产评估有限公司接受南方建材股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，遵循独立、客观、公正、科学的执业原则和评估准则，按照公认而适宜的资产评估方法，对南方建材股份有限公司拟处置房地产以 2010 年 10 月 31 日为评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

## 一、委托方、产权持有单位和委托方以外的评估报告使用者

### 1、委托方：

本次评估的委托方是南方建材股份有限公司（以下简称“南方建材”）。

单位全称：南方建材股份有限公司

注册地址：湖南长沙市五一大道 235 号

企业类型：股份有限公司（中外合资、上市）

注册资金：人民币 33,060.58 万元

法定代表人：张国强

经营范围：国家法律、法规允许的金属材料、钢铁炉料、铁合金、建筑材料(不含硅酮胶)、化工产品(不含危险品和监控品)、机械、电子设备、计算机软、硬件的生产、销售；玻璃、法律法规允许的化工原料、焦炭、矿产品(其中煤炭凭本企业许可证书，有效期至 2011 年 7 月 30 日)经营；环保科技产品的开发、生产、销售及相关技术转让；经营商品和技术的进出口业务(法律法规禁止和限制的除外)；经营国家法律、法规允许的租赁服务业业务和仓储服务；出租汽车业、餐饮娱乐业、汽车销售业的投资；提供经济信息咨询(不含金融、证券、期货)。

### 2、产权持有单位

产权持有单位：至评估基准日，南方建材股份有限公司申报评估的位于长沙市芙蓉区远大一路 700 号(原远大路 422 号)房屋没有办理房屋所有权证，申报评估的土地使用权人为位于长沙市芙蓉区远大一路 700 号(原远大路 422 号)土地使用权，土地类型为出让其他商业用地，土地使用权人为：南方建材股份有限公司。

### 3、委托方以外的评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为：产权持有单位的股东、被投资单位（或个人）和国家法律法规规定的评估报告使用者（工商行政管理部门、证券监督管理部门等）。

## 二、评估目的

本次评估的目的是为委托方提供其拟处置房地产于评估基准日的市场价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### 1、评估对象

本次评估的对象为南方建材拟处置房地产的市场价值，评估范围为南方建材股份有限公司委托评估的位于长沙市芙蓉区远大一路 700 号(原远大路 422 号)房地产。具体为：南方建材股份有限公司湘国用（2006）第（056）号国有土地使用权证 9626.38 平方米土地使用权一宗；房屋建筑物为其在长沙市芙蓉区远大一路 700 号(原远大路 422 号)的综合楼、维修车间、单身宿舍、水泵房及水池、发电机房、围墙及花坛等构造物；

### 2、评估对象概况：

#### 1) 房屋建筑物

##### (1) 权利状况

至评估基准日，房屋没有办理所有权证。

##### (2) 主要实物状况

综合办公楼为钢混结构，建成于 1993 年，建筑面积 5111.24 平方米，房屋 6 层，檐高 22.5 米，层高为 4.8+5\*3.5 米，基础采用钢筋混凝土独立基础，设基础梁；主体部分为现浇梁、柱，预制或现浇楼板；围护结构除一层临街面为大玻璃地窗外，其余为一眠砖墙。无地下室，1 层现分隔成两部分，一部分作为汽车销售大厅自用，另一部分出租同样经营汽车销售；2-6 层为分隔式写字间，其中除第 2 层对外出租，其余楼层均为自用办公室。大楼为一般装修，外墙面砖，内墙白色乳胶漆；营业厅及大楼公共部位地面为高档镜面瓷砖，2-6 层办公室内地面为水磨石；石膏板吊顶，刮白色乳胶漆；包木门，铝合金窗户。大楼水电、通讯设施齐全。大楼每层设一卫生间，

卫生间内为石灰涂料粉饰，地面为水磨石。经现场勘察，委估对象处于正常使用状态。

维修车间为钢混结构，建成于 1993 年，建筑面积 14795.92 平方米，共 4 层，无地下室，由北到南分为 3 部分，北部与综合办公楼相连，4 层，作为汽车维修车间使用；中部为车库与停车场，共 4 层，目前 2-3 层对外出租；南部为仓库，1 层，其楼顶开辟为露天停车场大楼。估价对象为一般装修，外墙面砖，内墙与顶棚为石灰涂料粉饰；水电、通讯设施齐全。经现场勘察，委估对象处于正常使用状态。

宿舍楼为砖混结构，建成于 1993 年，建筑面积为 1129.27 平方米，共 4 层，目前作为员工宿舍使用，估价对象一般装修，外为清水墙，内墙与顶棚为石灰涂料粉饰；木门木窗，水电设施齐全，部分老化不灵便。每层设一卫生间，卫生间内为石灰涂料粉饰，地面为水磨石。经现场勘察，委估对象处于正常使用状态。

发电机房为砖混结构，建成于 1993 年，建筑面积为 80 平方米，1 层，估价对象一般装修，外为清水墙，内墙与顶棚为石灰涂料粉饰；水电设施齐全。经现场勘察，委估对象处于正常使用状态。

传达室位为砖混结构，建成于 1993 年，建筑面积为 10.38 平方米，1 层，估价对象外墙面砖贴瓷砖，内墙与顶棚为涂料粉饰，水电设施齐全。经现场勘察，委估对象处于正常使用状态。

围墙绕整块宗地建筑而成，建筑于 1993 年，长约 200 米，宽为一砖厚，被建筑物隔断为 4 段。经现场勘察，委估对象处于正常使用状态。

前坛花园建筑于 1993 年，椭圆形，面积约为 80 平方米。经现场勘察，委估对象处于正常使用状态。

## 2) 土地使用权

### (1) 土地位置状况：

委估宗地位于长沙市芙蓉区远大一路 700 号(原远大路 422 号)，处于马王堆汽配城正对面。东邻湖南省东阳实业股份有限公司宗地，南邻长沙市蔬菜食品有限公司宗地，西邻长沙市蔬菜食品有限公司宗地，北临远大一路，临路长度约 60 米；目前已开通公共汽车，委估宗地的地理位置优越、交通便捷。

### (2) 土地权利状况：



宗地为出让方式取得，宗地面积为 9629.38 平方米，宗地用途为其他商业用地，国有土地使用证编号为湘国用（2006）第 056 号，到期年限为使用权终止日期为 2042 年 7 月 14 日，土地使用权人为南方建材股份有限公司。

#### 四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本次评估选取的评估基准日为 2010 年 10 月 31 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

注册资产评估师根据专业知识和经验，在与委托方进行充分沟通的基础上，于选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

经与委托方和产权持有单位充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

#### 六、评估依据

##### （一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999 《房地产估价规范》；
- 4、其他与资产评估相关的法律、法规。

(二) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》
- 3、《资产评估准则—无形资产》
- 4、《资产评估准则——评估报告》；
- 5、《资产评估准则——评估程序》；
- 6、《资产评估准则——不动产》。
- 7、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

(三) 资产权属依据

产权持有单位提供的土地使用证（复印件）；

(四) 评估取价依据

- 1、2001 年《湖南省建筑工程概算定额》；
- 2、1999 年《湖南省建设工程单位估价表》；
- 3、《湖南省建设系统行政事业性收费标准》；
- 4、中国人民银行公布的评估基准日贷款利率、财政部公布的国债利率；
- 5、《工程勘察设计收费管理规定》及《工程勘察收费标准》和《工程设计收费标准》（国家计委、建设部 2002 年 10 号）；
- 6、《国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知》（发改价格〔2007〕670 号）；
- 7、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 8、其他相关资料。

## 七、评估方法

本次评估范围为委托方拟处置的房地产，评估方法一般有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法、成本逼近法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益

法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。对房屋建筑物，较难收集到与评估对象相似的交易案例，不宜用市场比较法评估；评估对象也不属于收益性房产，也不宜用收益法评估；本次评估未能收集足够的可比交易案例资料，以及委估房地产收益情况资料亦难以收集，且考虑房屋的重置成本能够合理估算，故对房屋建筑物采用成本法进行评估；本次评估根据估价宗地的实际情况和当地土地使用权市场的具体情况，采用了基准地价系数修正法测算待估宗地的地价。基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。具体方法如下：

#### 1、房屋建筑物、构筑物

根据本次评估收集资料及现场勘查了解的情况，对房屋建筑物、构筑物采用成本法进行评估。

公式：

评估净值=评估原值×成新率

(1) 评估原值=综合建安费+前期费用及其它费用+管理费+资金成本

##### ①综合建安费

a. 对于预决算资料比较齐全的工程，其建筑安装工程估价采用典型工程的预决算调整法进行测算。利用原竣工结算的工程量，按照评估基准日当地正在执行的建筑安装工程定额、费用定额测算出评估基准日建筑安装工程综合造价。

b. 对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将相同或相近的建(构)筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价，该单方造价的确定主要参考了经预决算调整法确定其建安综合造价的房产单方造价的水平，当地各类房屋建筑物的单位造价水平及评估师掌握的价格信息资料及估值经验。评估师根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场勘察的情况，进行合理的价格增减，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。该单位造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。即：重置全价=重置单方造价×建筑面积

## ②前期费用及其它费用

序号	项目名称	取费标准 (元/平方米)	依 据
1	勘察设计费	2.5%	工程设计费标准(计价格[2002]10号)
2	工程监理费	2%	发改价格(2007)670号
3	工程造价咨询费	0.5%	湘价服(2007)49号
4	报建费用		至评估基准日,房屋没有办理房产证, 故没考虑报建费用
	合 计	5%	

建筑前期费用及其它费用=(土建工程费用+安装工程费)\*5%

## ③建设单位管理费

建设单位管理费系指建设单位为建设项目的立项、筹建、建设、竣(交)工验收、总结等工作所发生的费用。不包括应计入设备、材料预算价格的建设单位采购及保管设备、材料所需的费用。

费用内容包括:工作人员的基本工资、工资性津贴、社会保险费用(基本养老、基本医疗、失业、工伤保险)、住房公积金、职工福利费、工会经费、劳动保护费、办公费、会议费、差旅交通费、固定资产使用费(包括:办公及生活房屋折旧、维修或租赁费,车辆折旧、维修、使用或租赁费,通讯设备购置、使用费、测量、试验设备仪器折旧、维修或租赁费,其他设备折旧、维修或租赁费等)、零星固定资产购置费、招募生产工人费、技术图书资料费、职工教育经费、工程招标费、合同契约公证费、法律顾问费、咨询费、业务招待费、建设单位临时设施费、完工清理费、竣(交)工验收费、各种税费(包括:房产税、车船使用税、印花税等)、安全生产管理费和其他管理性质的开支。建设单位管理费以建筑安装工程费总额为基数,按表的费率,以累进办法计算。

建设单位管理费总额控制数费率表

批准的项目预算 (单位:万元)	费率(%)	算 例	
		工程项目预算数	建设单位管理费 (单位:万元)
1000及以下	1.5	1000	$1000 \times 1.5\% = 15$
1001-5000	1.2	5000	$15 + (5000 - 1000) \times 1.2\% = 63$

5001-10000	1	10000	$63+(10000-5000) \times 1\%=113$
10001-50000	0.8	50000	$113+(50000-10000) \times 0.8\%=433$
50001-100000	0.5	100000	$433+(100000-50000) \times 0.5\%=683$
100001-200000	0.2	200000	$683+(200000-100000) \times 0.2\%=883$
200000 以上	0.1	280000	$883+(280000-200000) \times 0.1\%=963$

#### ④资金成本

资金成本，按合理工期的贷款利率计。建设资金按均匀投入，计息期按工期一半计算。贷款利率一年期为 5.56 %。

#### (2) 成新率的确定

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，围护、水电、装修各方面的保养情况确定其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算该房屋建筑物的成新率。

建筑物采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

##### ①成新率的确定

综合成新率=（年限法成新率+打分法成新率）/2

##### ②年限法成新率的确定

年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

##### ③打分法成新率的确定

首先，评估师进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量，作出鉴定。根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数。权重系数合计为 100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为 100%。

#### (3) 评估值的计算

评估净值=评估原值×成新率

#### 2、无形资产—土地使用权

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按

照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

由于待估宗地在长沙市城市规划区基准地价范围内，故采用基准地价修正法。

#### 基准地价成果介绍及内涵

长沙市 2005 年完成了《长沙市市区土地定级与基准地价评估技术报告》，并通过技术验收和政府公布实施。根据基准地价技术报告，商业、住宅用地基准地价的内涵如下：

(1) 基准地价是指不同级别土地或均质地域的平均地价，其构成的主要项目是出让价金、区位差价、腾地重置费（指征地拆迁费用）、土地开发费及有关税费几部分。

(2) 基准地价的基准日：2005 年 7 月 1 日。

(3) 土地使用年期：商业用地 40 年、住宅用地 70 年。

(4) 土地开发程度：长沙市的基准地价设定建成区以内均以宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地内场地平整。

$$P_{\text{商}} = (P_0 + K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_v \times K_t \times K_p \times K_s \times [S_1 + S_2 \times K_{e2} + S_3 \times K_{e3} + S_4 \times K_{e2} \times K_c]$$

$P_0$ ——级别基准地价；

$K_f$ ——开发程度修正值；

$\sum K_i$ ——宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和；

$K_n$ ——使用年期修正系数；

$K_v$ ——容积率修正系数；

$K_t$ ——估价期日修正系数；

$K_p$ ——宗地位置偏离度修正系数；

$K_c$ ——街角地修正系数；

$K_s$ ——宗地形状与面积修正系数；

$K_e$ ——临街加价修正系数（角地情形  $K_{e2}$  正街加价修正系数， $K_{e3}$  旁街加价修正系数）；

S1 为里地土地面积；

S2 为角地时正街加价土地面积，非角地时为道路加价土地面积，非临道路时为 0；

S3 为角地时旁街加价土地面积，非角地时为道路加价土地面积，非临道路时为 0；

S4 为角地加价土地面积，非角地时为 0。

## 八、评估假设

1、假设委估资产在评估基准日后不改变用途。

2、假定委估房屋符合城市规划用途，且能顺利取得政府相关部门批准，办理房屋所有权证。

3、假设委估资产所在的地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

4、假设有关信贷利率、税率和政策性收费等不发生重大变化。

5、假设无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

## 九、评估程序实施过程和情况

我公司接受委托后，即选派评估人员了解与本评估项目相关的基本情况、制定评估工作计划，对评估对象相关的资产实施现场调查，对委估资产按照前述的评估方法进行估算，进而估算出委估资产的市场价值。我们根据本评估项目的评估对象、评估范围、业务规模、评估资料收集情况等评估业务的具体情况制定并执行了以下评估机构和评估人员认为能够支持可信的评估结论的适当评估程序：

1. 明确评估业务的基本事项：我们采用同委托方、产权持有单位和相关当事方讨论洽商、查阅基础资料、进行必要的初步调查等方式，与委托方、产权持有单位和相关当事方共同明确了以下评估业务的基本事项：

(1)、委托方、产权持有单位和相关当事方的基本情况及其相互间关系；

(2)、与评估业务相关的经济行为、评估目的、评估报告使用方式；

(3)、评估对象和评估范围，并提示委托方确信所委托的评估范围与评估目的相适应；

(4)、价值类型及其定义，确信选取的价值类型适用于评估目的，并与委托方就具体价值类型的使用达成一致理解；

(5)、评估基准日。确信选取该评估基准日能有效服务于评估目的；

(6)、可能影响评估结论的假设和限制条件；

(7)、评估报告的类型、提交时间和方式；

(8)、评估服务费总额、支付时间和方式，评估服务费未包括的其他费用项目和承担方式，委托方、产权持有单位与评估人员工作的配合和协助

(9)、在明确以上评估业务的基本事项的基础上，根据本评估项目的具体情况，综合分析本评估机构及注册资产评估师的专业胜任能力和独立性等，评估执行本评估项目的执业风险，确定承接本评估项目。

2. 签订业务约定书：双方签署《资产评估业务约定书》，确认本评估业务的委托与受托关系、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、价值类型、时间要求与评估收费以及双方的权利和义务等。

3. 编制评估计划：在签订业务约定书后、现场调查前，我们根据本评估项目的具体情况编制评估计划，确定应当履行的评估程序、时间进度、人员安排和费用预算等内容；向产权持有单位提出填报与本评估项目的评估对象相关的资产的《资产清查评估明细表》和提供相关资料的要求；进而编制本评估项目的现场调查、收集评估资料、评定估算、编制评估报告等评估程序的详细计划。

4. 现场调查：在委托方和相关当事方配合下，评估人员根据本评估项目的具体情况，通过询问、核对、勘查、检查等方式，对评估对象进行必要的现场调查。在核查账簿、验证资料并关注评估对象法律权属的前提下，核对《资产清查评估明细表》的相关数据，核实产权持有单位所提供资料的真实性；对评估对象所涉及的资产进行必要的现场勘查，并通过在现场勘查过程中发现的问题，有针对性地强化相关方面的资料收集、分析工作。具体步骤如下：

1) 对产权持有单位填报的委估资产所涉及的《资产清查评估明细表》进行初审；

2) 对评估对象所涉及的资产进行核实，在此基础上对实物资产的状况进行勘察、记录。

本评估项目对评估对象所涉及的资产实施清查核实的主要过程包括：

首先指导委托方清查资产与收集准备资料、选派相关专业技术人员按资产评估的相关要求和表格清查资产、填报评估表格与收集准备资料；

然后检查委托填报的评估表格、核实相关数据与验证资料：在委托方相关专业技术人员的配合下，对委估资产进行必要的实地数量清查与现状勘查。



本次评估的现场调查具体实施如下：

#### A、固定资产—房屋建筑物及构筑物

a、拟订计划：根据委估房屋建筑物、构筑物的特点，拟定现场勘查计划；

b、现场勘查：根据企业填报的房屋建筑物、构筑物清查评估明细表，评估人员与委托方配合清查的相关人员一道，对房屋建筑物、构筑物进行调查、核实，对面积、结构、证载用途、实际用途和其他相关信息进行核查，对重要项目实施详细调查，编制《房屋建筑物现场勘查工作底稿》等；

c、将委房屋建筑物及其所占土地的帐、证、实、表等资料进行综合核对，核实账、证、实、表相符的情况。

#### B、无形资产—土地使用权

收集土地使用证等资料；对土地的面积、四至、开发状况进行实地勘察并进行记录；对土地权利状况进行调查了解。对土地入帐价值进行核实。

#### 5. 收集评估资料

根据评估准则和相关规定，本公司接受委托后，评估人员除通过与委托方和相关当事方充分沟通并指导产权持有单位填报评估对象所涉及的资产和相关负债的《资产清查评估明细表》进而进行清查核实等方式获取评估资料之外，还注意收集与被评估资产相关的资料和信息，并根据本次评估的具体情况确定收集资料的深度和广度，尽可能全面、翔实地进行资料收集工作；并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料；同时，采取必要的措施对评估资料进行必要的查验，以确信评估资料来源的可靠性和评估资料内容的合理性、相关性、时效性与完整性。

#### 6. 评定估算

对委估资产按照上述的评估方法对其分别进行评定估算，得出委估资产的评估值。

#### 7. 编制和提交资产评估报告

资产评估机构和注册资产评估师在执行必要的评估程序、形成评估结论后，按照有关资产评估报告的规范，编制评估报告书；并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方沟通初步结果，并根据委托方提出的合理意见进行必要的修改，然后通过三级复核，最后由评估机构负责人签发后向委托方提交正式评估报告。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

截至评估基准日 2010 年 10 月 31 日，南方建材股份有限公司委估资产评估价值 6662.01 万元（大写为人民币陆仟陆佰陆拾贰万零壹佰元整）

金额单位：元

序号	科目名称	评估净值
1	固定资产-房屋建筑物	22,280,100.00
2	固定资产-构筑物	141,300.00
3	无形资产—土地使用权	44,198,700.00
	合 计	66,620,100.00

### （二）评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的委估资产市场价值的参考意见。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。该评估结论亦未考虑评估增值额的纳税影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

4、委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

### （三）评估结论的效力

1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

## 十一、特别事项说明

至评估基准日，南方建材股份有限公司申报评估的位于长沙市芙蓉区远大一路700号(原远大路422号)房屋没有办理房屋所有权证。

本次评估假定委估房屋符合城市规划用途，且能顺利取得政府相关部门批准，办理房屋所有权证，评估结论为仅考虑未办理房屋所有权证情况下扣除相关报建费用的价值，没有考虑委估房屋可能欠付的其他债务。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

(二)本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三)本评估报告书的使用权归委托方所有，若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2010 年 11 月 26 日。

(此页无正文)



法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

## 评 估 报 告 附 件

- 1、委托方的营业执照（复印件）；
- 2、评估对象所涉及的权属证明资料（复印件）；
- 3、委估资产现场勘察照片；
- 4、委托方（产权持有单位）承诺函；
- 5、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 6、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 7、签署本评估报告的注册资产评估师的资格证书（复印件）。

## 无形资产-土地使用权清查评估明细表

索引号: C6-1/1

评估基准日: 2010年10月31日

页次: 共 页 第 页

被评估单位: 南方建材股份有限公司

金额单位: 人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	到期日期	土地用途	准用年限	开发程度	面积 (m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	使用权性质	他项权利	评估价值	增值率%	交叉索引号	备注
1	湘国用(2006)第056号	长沙市芙蓉区远大路422号	2042-7-14	商业用地	40	五通一平	9626.38			出让		44198700			
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
小计															
合计							9626.38					44198700			

资产占有单位填表人: 彭望林

日期: 2010年11月15日

评估人员: 宋英

日期: 2010年11月20日

## 固定资产——房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2010年10月31日

表 5-1-1

共 页第 页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：南方建材股份有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m²)	成本单价 (元/m²)	账面价值		调整后账面值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/m²)
							原值	净值	原值	净值	原值	成新率%	净值		
		综合楼	钢混	1993-6-1	5,111.24						8,222,800.00	64	5,262,600.00		
		维修车间	钢混	1993-6-1	14,795.92						24,881,500.00	64	15,924,200.00		
		单身宿舍	混合	1993-6-1	1,129.17						1,276,500.00	64	817,000.00		
	拆	水泵房及水池	混合	1993-6-1	80.00						0.00	41	0.00		
		发电机房	混合	1993-6-1	80.00						656,800.00	41	269,300.00		
		传达室	混合	1993-6-1	10.38						11,700.00	60	7,000.00		
	拆	锅炉房	混合	1993-6-1	25.00						0.00	60	0.00		
合 计							0.00	0.00	0.00	0.00	35,049,300.00		22,280,100.00		

资产占有单位填表人：彭望林

日期：2010年11月15日

评估人员：宋英

日期：2010年11月20日



## 固定资产——构筑物及其他辅助设施清查评估明细表

评估基准日：2010年10月31日

表 5-1-2

共          页第          页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：南方建材股份有限公司

序号	名称	结构	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值		调整后账面 值		评估价值			增值率%	评估单价(元/ m <sup>2</sup> )
							原值	净值	原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	围墙		1993-6-1	200 米							52,000.00	41.00	21,300.00		
2	前坪花坛		1993-6-1			80.00					120,000.00	100.00	120,000.00		
合          计							0.00	0.00	0.00	0.00	172,000.00		141,300.00		

资产占有单位填表人：彭望林

日期：2010年11月15日

评估人员：宋英

日期：2010年11月20日